

Prof. Arch. Claudio Camilleri

c/o U.A.L. - Universidad de Almeria – ES
già Docente presso l'Università degli Studi di Camerino - S.A.D.
Mediatore civile nel Ministero Giustizia c/o Beeorange n.1097
Mediatore civile nel Ministero Giustizia c/o Giuriform n.340
Valutatore dei Sistemi di Qualità (UNI-EN-ISO 9000/1/2/3)
Professionista antincendio - Cod. VVF: RM09785A01871
Tecnico competente in a. ambientale - ENTECA n.7208
Coordinatore per la Sicurezza & RSPP (D. Lgs. 81-08)
E.S. nelle Sez. IV e fallimentare del Foro di Roma
Consulente Tecnico nel Tribunale Civile di Roma
Perito penale - Tribunale Penale di Roma

PROF. ARCH. CLAUDIO CAMILLERI

**00122 - Roma, Via dei Galeoni n°35 -- Tel.: 06 82.71.973 - Cell.335 53.25.652
email: claudio.camilleri.ccr@gmail.com sito web: www.claudiocamilleri.it**

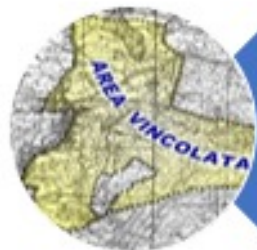
INDICE



TITOLI EDILIZI



CONDONI



VINCOLI
PAESAGGISTICI



SALVA CASA
D.L. 69/04 e L.
105/2024



RISPARMIO
ENERGETICO



SUPER BONUS



CONCLUSIONI

Un po' di storia... TITOLI EDILIZI

L 1150/42 Legge Urbanistica che regola l'edilizia eseguita da privati su suolo privato.

Fino agli anni '60, la fretta di dare una casa agli sfollati, la modernizzazione, l'industrializzazione del bel Paese, ha scatenato la costruzione di milioni di metri cubi di immobili già non sempre rispondenti ai progetti, sottraendo servizi e infrastrutture calcolate anche in eccesso, ma sul patrimonio esistente anteguerra. **Negli anni '70** vengono quindi realizzati molti metri cubi di edilizia abusiva, ribattezzata "**edilizia spontanea**".

L. 765/67 legge ponte, costituì il passaggio normativo tra la 1150/42 e la 10/77.

La legge 10/77, Legge Bucalossi ha introdotto l'onerosità del titolo edilizio, per prima indica che le opere di manutenzione ordinaria, oltre a non essere soggette ad oneri concessori, non sono nemmeno soggette a titolo edilizio.

- **L. 47/85**, più famosa per essere la legge sul primo condono edilizio piuttosto che per le ulteriori importanti innovazioni che ha apportato alla normazione sull'edilizia.
- **L 662/96** appare per la prima volta la **denuncia di inizio attività - DIA**, uno strumento che, anche se ha cambiato nome (oggi si chiama Segnalazione Certificata di Inizio Attività - SCIA), esiste ancora oggi ed è largamente utilizzato.
- **DPR 380/01** Testo Unico Edilizia
- **DL 40/10** Da qui in poi si prosegue con quattro distinti titoli edilizi: CILA, DIA ordinaria, DIA onerosa, Permesso di Costruire (che ha cambiato nome da Licenza/concessione a PdC con il DPR 380/01).
- DL 222/2016 viene **ampliata la competenza della CILA, SCIA e SCIA onerosa**

Un po' di storia... **CONDONI**

1°

- Legge 47/1985

2°

- Legge 724/1994

3°

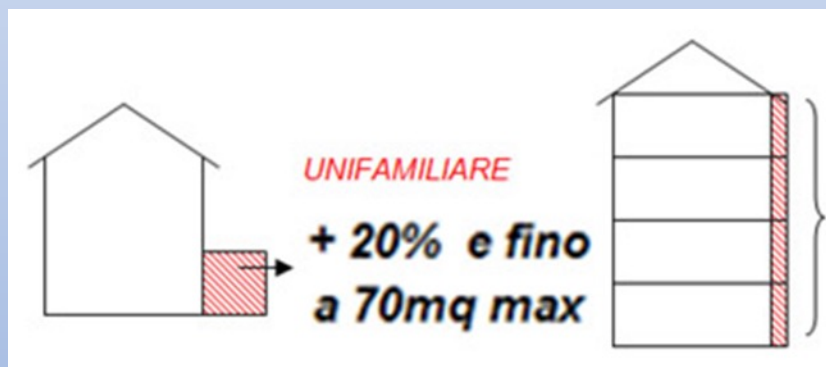
- Legge 326/2003

Nel 1985 si cerca una soluzione con l'emanazione del primo condono, **L.47/85**, che risolve tutte le situazioni irregolari dietro pagamento di oblazioni non troppo esose e quindi possibili per la maggior parte degli italiani. Questo provvedimento fu il vero Salva-Casa degli immobili.

Nel 1994 viene varato un nuovo condono, **L.724/94**, ma questa volta molto più costoso del primo e con una nuova attenzione cogente ai vincoli paesaggistici e idrogeologici che intanto sono aumentati di numero, ma soprattutto in ragione di maggiori e più vaste aree interessate.

Nel 2003, attraverso il varo della **L.326/03**, viene concessa la possibilità di appellarsi ancora ad un nuovo condono, ma questo esclude per le opere esterne, le aree vincolate.

Altri condoni o sblocca-condono non se ne sono visti, ma nel 2008 con il D.Lgs 112/08 viene varato il «Piano Casa», operativo dal 01/04/2009, il quale, in deroga agli strumenti urbanistici, consentiva di ottenere un bonus volumetrico in cambio di modifiche per il miglioramento delle prestazioni energetiche e eliminazione barriere architettoniche.



Un po' di storia... **NORMATIVA PAESAGGISTICA**

- **Legge Bottai, n° 1089 del 1939**, Tutela delle cose d'interesse artistico o storico .
- **L. 1497/1939**, riguarda la tutela ambientale, le bellezze naturali e panoramiche. La legge introduce per la prima volta il Piano Paesistico.
- L'art. 9 della Costituzione: la Repubblica **“tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione”**.
- **L. 431/1985 “Decreto Galasso”**, istituì il vincolo di tutela su tutto il territorio nazionale avente particolari caratteristiche naturali, e dispose inoltre **“la redazione di piani paesistici o di piani urbanistico-territoriali”** per la gestione e valorizzazione degli ambiti tutelati ai sensi della legge 1497/39.
- **D. Lgs. 490/1999 “Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”**.
- **D.Lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ha abrogato le precedenti normative.**
- **DPR 31/2017 “Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”**

SALVA-CASA D.L. 69/04 E L. 105/2024



Il Disegno di legge Atto Senato [1197](#) di conversione del DL Salva Casa 69/2024 nella [legge n. 105 del 24 luglio 2024](#) (pubblicata in G.U. n. 175 del 27 luglio 2024), recante **“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”**, sono state apportate numerose modifiche al Decreto Legge, alcune derivanti dall'accoglimento di **proposte emendative**.

Edilizia libera

Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati ≠ porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Stato legittimo degli immobili

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- **titolo abilitativo della costruzione**
- titolo abilitativo dell'**ultimo intervento edilizio**
- titoli rilasciati dopo **accertamento di conformità in sanatoria**
- pagamento della sanzione pecuniaria

Tolleranze costruttive

Riparametrate le tolleranze:

- **2%** per superficie utile > **500m²**
- **3%** per superficie utile tra i **300 e 500 m²**
- **4%** per superficie utile tra i **100 e 300 m²**
- **5%** per superficie utile < **100 m²**
- **6%** per superficie utile < **60m²**

Cambio di destinazione d'uso

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso **con e senza opere**:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

Modifiche alle sanzioni

Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

Rilascio SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 518 e 5.184€

Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
 - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
 - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

Nuovi requisiti di abitabilità

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna < **2,70 m** fino al limite massimo di **2,40 m**
- alloggio monostanza con superficie minima
 - < **28 m²** fino al limite massimo di **20 m²** (1 persona)
 - < **38 m²** fino al limite massimo di **28 m²** (2 persone)
- tolleranze al **2%** ai nuovi parametri di abitabilità

Varianti in corso d'opera del titolo ante '77

Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla **Legge regionale**

Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- **parziale difformità** dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
 - assenza o difformità alla SCIA ordinaria
 - **variazione essenziale**
- conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
- conformità edilizia all'epoca della realizzazione

È stato ampliato il **raggio d'azione** del Decreto Salva Casa in fase di conversione in legge, rivedendo il concetto di **tolleranze** e di **stato legittimo** e semplificando la **sanatoria** delle irregolarità. Tra le novità apportate dal Decreto Salva-Casa al Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/2001), si segnala che:

- il nuovo **accertamento di conformità in sanatoria è stato esteso anche alle variazioni essenziali;**
- è stata introdotta la **possibilità di regolarizzare le varianti ante 1977;**
- le **difformità parziali relative a immobili vincolati non sono sempre variazioni essenziali;**
- negli immobili esistenti, a determinate condizioni, **possono essere dichiarati agibili anche locali con superfici e altezze ridotte;**
- sono stati **agevolati gli interventi di recupero dei sottotetti;**

- sono state **semplificate le modalità di attestazione dello stato legittimo** attraverso:
 - **eventuali titoli successivi** che hanno autorizzato interventi parziali **“a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi“**;
 - titoli rilasciati a seguito di procedimenti per l’accertamento di conformità in sanatoria **ai sensi degli articoli 36 e nuovo 36-bis** (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell’edificio;

- è stato **semplificato l’accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria**;
- è stata **semplificata la disciplina dei cambi di destinazione d’uso**.

Le tolleranze con il Salva Casa

In relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, **le tolleranze costruttive sono riparametrate** in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

I Cambio di destinazione con il Salva Casa

Sono introdotte modifiche all'[articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001](#) per i **cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari**.

Consentito il mutamento della **singola unità immobiliare (con e senza opere)**, con la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni:

- all'interno della **stessa categoria funzionale** (1-bis);
- tra le categorie funzionali relative alla categoria: **residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale** di una singola unità immobiliare in immobili **ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui al DM 1444/1968** (comma 1-ter).

Per le singole unità immobiliare il mutamento di destinazione d'uso è **sempre consentito** qualora il **mutamento sia conforme a quello prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile**.

Salva Casa e compatibilità paesaggistica: i chiarimenti dal MiC

Circolare 4 aprile 2025, n. 19

Con la circolare 4 aprile 2025, n. 19 il Ministero della Cultura fornisce **chiarimenti sull'applicazione dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001** introdotto dal Decreto Salva Casa, con particolare attenzione all'**accertamento di conformità** in caso di parziali difformità e variazioni essenziali e con riferimento a quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (*articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024*).

Art. 36-bis Comma 4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano comportato l'aumento di superfici e volumi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

L'obiettivo principale della Circolare è chiarire come queste nuove disposizioni si integrano con l'articolo 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

AI SENSI DELL'ART. 167 D.LGS. 42/2004146, comma 4: divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi di trasformazione degli immobili o delle aree sottoposti a vincolo paesaggistico.

Circolare ministeriale riconosce assenza di contrasto tra DPR 380/01 e Codice del Paesaggio. Non sussiste criticità applicativa nell'apparente sovrapposizione di norme di "sanatoria paesaggistica" introdotta dall'articolo 36-bis DPR 380/01, introdotto con L. 105/2024 "Salva Casa", rispetto alla previgente rigida procedura dell'articolo 167 c.4 D.Lgs. 42/2004

In base a quanto previsto dall'art. 36-bis (comma 1), quindi, **è possibile rilasciare un parere vincolante** anche nei seguenti casi:

- interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, come previsto dall'art. 34 del TUE;
- interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA, come previsto dall'art. 37 del TUE.

Al di fuori di queste ipotesi, continua ad applicarsi integralmente l'art. 167 del Codice BCP. Qualora l'autorità competente in materia paesaggistica esprima una valutazione negativa, restano validi i principi sanzionatori e gli obblighi di rimessa in pristino previsti dal Codice.

Infine, il comma 4 dell'art. 36-bis stabilisce che **le sue disposizioni si applicano anche quando gli interventi indicati al comma 1 siano risultati incompatibili con un vincolo paesaggistico introdotto dopo la loro realizzazione. Pertanto, anche se le opere sono state eseguite prima dell'imposizione del vincolo, è necessario presentare domanda per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 36-bis del TUE.**

Approvata la modulistica edilizia 2025 aggiornata al Salva Casa

Dopo l'approvazione in conferenza unificata tra Governo, Regioni e Anci, è stato pubblicato in **Gazzetta Ufficiale del 11 aprile 2025 n.85** l'accordo 27 marzo 2025 contenente le **nuove modifiche alla modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia.**

L'accordo prevede due scadenze operative:

- entro il **9 maggio 2025** le Regioni dovranno aggiornare la propria modulistica unificata;
- entro il **23 maggio 2025** i Comuni adeguano la modulistica in uso sulla base delle stesse indicazioni.

https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0380.htm

<https://biblus.acca.it/piano-salva-casa-condono-edilizio-2024-per-piccole-irregolarita/>

<https://www.studiotecnicopagliai.it/salva-casa-ministero-conferma-compatibilita-paesaggistica-abusi-aumento-volume/>

Un po' di storia... **RISPARMIO ENERGETICO**

- Il processo di modernizzazione degli immobili italiani, all'insegna della sostenibilità iniziò **nel 1976 con la L. 373 (prima legge in Europa sul risparmio energetico)**, imponeva nella progettazione di edifici di trovare soluzioni mirate al risparmio energetico.
- Ulteriore step importante, ancora senza U.E. la dobbiamo alla **legge n°10 del 1991**.
- **Nel 1993, dopo il trattato di Maastricht del 1992, l'Italia deve iniziare a recepire le direttive europee.**
- **D.Lgs 192/2005**. Con questo primo importante atto legislativo oltre alle altre imposizioni, si introducevano limiti di consumo e revisioni periodiche degli impianti.
- **D.Lgs 311/2006**. Questo è il primo atto normativo che in attuazione al D.Lgs 192/2005 che introduce l'A.C.E. (Attestato Certificazione Energetica) che dal 2013 **diviene A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) con il D.L. 63/2010 convertito in Legge 90/2013.**

- nel 2009 dall'Europa arriva la Direttiva 28 recepita con il **D.Lgs 28/2011** che obbliga tutti gli edifici di nuova edificazione e di ristrutturazione pesante si doveva procedere a reperire energia dalle fonti rinnovabili per acqua sanitaria e energia termica: 20% per titoli edilizi 2012-13, 35% dal 2014 al 2016 e il 50% dal 2017.
- Nel 2012 è la volta della Direttiva 27 recepita dal **D.L. 102 del 2014** che in Italia prevede **una riqualificazione degli edifici pubblici**. Prevista analisi costi-benefici per impianti per impianti con potenze superiori a 20 megawatt.
- Nel 2018 arriva la direttiva 844 che delinea gli obiettivi del 2030.
- A questo groviglio di modifiche si aggiungono i provvedimenti **Superbonus che iniziano attraverso il Decreto Rilancio 34 del 2020**.

SUPERBONUS e meccanismo di cessione del credito è stato introdotto dal legislatore con l'art. 121 del **Decreto Legge n. 34/2020** (Decreto Rilancio) **per dare uno stimolo per la ripartenza del settore edilizio affrontando un tema chiave come quello dell'efficienza energetica.**

Ha avuto un iter travagliato tra cessioni infinite, cifre impazzite e correzioni di cui si è perso il conto



Il Superbonus crea un meccanismo di cessione del credito sul quale sono palesi alcuni errori iniziali:

- estende la cessione del credito incontrollata ai bonus edilizi privi di qualsiasi forma di controllo;
- non prevede controlli a monte dell'Agenzia delle Entrate di cui non potenzia gli uffici preposti.

I momenti in cui la situazione degenera sono due:

- 1. la pubblicazione del Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77 (Decreto Semplificazioni-bis) che mette in piedi la CILAS e svincola (almeno nella testa di qualcuno) il superbonus dalla presenza di abusi edilizi;**
2. la pubblicazione del Decreto-Legge 27 gennaio 2022, n. 4 (Decreto Sostegni-ter) che in una notte demolisce il meccanismo di cessione del credito e annulla le possibilità di cessione che di colpo diventa appunto una possibilità (molto scarsa a dire il vero) e non un diritto.

Un tuffo nel futuro prossimo: ancora direttive europee

Ancora non sono finiti i problemi del Superbonus, ma ecco che arriva **la nuova direttiva europea di quest'anno, ovvero la 2024/1275** emanata lo scorso 8 maggio.

Gli Stati membri hanno 2 anni di tempo per recepire la direttiva Casa Green con le seguenti scadenze:

Classe E entro il primo gennaio 2030

Classe D entro il primo gennaio 2033

Classe A entro il 2050

Oltre ciò altre scadenze intermedie sono comunque previste:

trasformazione degli impianti a combustione tradizionale con impianti alimentati da energie alternative entro il 2035 con qualche deroga fino al 2040.

CONCLUSIONI